صندوق الفرنسي الشروق للتطوير العقاري

التقرير النصف سنوي – عام 2026م

المحتويات

- معلومات صندوق الاستثمار
- مدير الصندوق
- مراجع الحسابات
- القوائم المالية

مدير الصندوق	شركة السعودي الفرنسي كابيتال	
مطور المشروع	عنان العقارية	
الاستشاري الهندسي	وصال العربية	

Confidential

أ. معلومات صندوق الاستثمار

1. اسم صندوق الاستثمار:

صندوق الفرنسي الشروق للتطوير العقاري

2. أهداف وسياسات الاستثمار وممارساته

يتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في تحقيق نمو في رأس المال على المدى المتوسط من خلال تطوير البنية التحتية لأرض المشروع ومن ثم البيع والتخارج منها مع انتهاء مدة الصندوق، وبما يمكن من تعزيز النمو في رأس المال المستثمر به في الصندوق والتوزيعات المستهدفة لمستثمري الصندوق. كما يهدف الصندوق إلى الاستثمار في مشاريع تطوير البنية التحتية بعد الاستحواذ على أرض المشروع من قبل الصندوق. بحيث يتم تمويل تكاليف المشروع والاستحواذ على أرض المشروع وتكاليف التطوير من خلال رأس مال الصندوق و/أو تمويل و/أو الدخل المحتفظ به من عوائد استثمارات الصندوق المتوقعة.

ملخص الصندوق:

البند	التفصيل
حجم الصندوق	789 مليون ريال سعودي
تاريخ تشغيل الصندوق	20 ديسمبر 2023م
مدة الصندوق	1+1+3
حقوق الملكية	424 مليون ريال سعودي
التمويل البنكي	365 مليون ريال سعودي
عدد الوحدات	42.4 مليون وحدة استثمارية
قيمة الوحدات الاسمية	10 ريال سعودي للوحدة

3. سياسة توزيع الدخل والأرباح

يمكن للصندوق - في حالة وجود فائض نقدي - توزيع عوائد نقدية على المستثمرين خلال مدة الصندوق وفقاً لما يراه مدير الصندوق مناسباً ولا يتعارض مع اتفاقيات التمويل. إلى جانب ذلك، يقوم مدير الصندوق بتوزيع العوائد النقدية عند بيع مشاريع الصندوق وأصوله لأي طرف ثالث وعند إنهاء الصندوق وتصفية أصوله ودفع جميع المستحقات والرسوم والمصاريف الناشئة عن الصندوق. يجوز للصندوق التوزيع بناءً على التقدير المطلق لمدير الصندوق وفقط إذا كان الأصل العقاري قادر على القيام بذلك بعد اكتمال أعمال التطوير.

4. المؤشر الاسترشادي للصندوق والموقع الالكتروني لمزود الخدمة

لا ينطبق

Confidential

ب. مدير الصندوق

1. اسم مدير الصندوق، وعنوانه.

شركة السعودي الفرنسي كابيتال
المركز الرئيسي: ص.ب 3735 الرياض 12313 المملكة العربية السعودية.
هاتف 6666 282 11 966+ – فاكس 6725 282 11 966+
الموقع الإلكتروني: www.bsfcapital.sa

2. اسم وعنوان مدير الصندوق من الباطن و/ أو مستشار الاستثمار

لا ينطبق

3. مراجعة الأنشطة الاستثمار

- تأخر اعتماد المخطط العام للمشروع نتيجة تعليق إجراءات الاعتماد من قبل أمانة محافظة جدة لحين إعادة دراسة صك أرض المشروع.
- تم اتخاذ إجراءات متابعة مكثفة مع عدة جهات ذات علاقة، بما في ذلك وزارة البلديات والإسكان ومركز خدمات المطورين العقاريين (إتمام)، من خلال المخاطبات الرسمية وعمليات التصعيد.
- عقد اجتماعات مباشرة مع معالي أمين محافظة جدة، والتي تم خلالها تقديم كافة المستندات الداعمة.
- أفادت أمانة محافظة جدة بعدم وجود الصلاحية لاعتماد الصك في المرحلة الحالية، مع الافادة برفع الموضوع إلى معالي وزير البلديات والإسكان.
- تم استكمال التصعيد إلى معالي وزير البلديات والإسكان، متضمناً تقديم جميع المستندات الداعمة وعقد اجتماعات مع ممثلي الوزارة المعنيين.
- قام معالي وزير البلديات والإسكان بمخاطبة معالي وزير العدل رسمياً لطلب الدعم في معالجة الموضوع.
- تم الإحاطة بالتوجيه الصادر بإعادة دراسة الموافقات السابقة المرتبطة بالصكوك المماثلة من قبل لجنة مختصة تابعة لوزارة العدل.
- تم رفع الموضوع إلى معالي رئيس مجلس هيئة السوق المالية لطلب الدعم على أعلى المستويات بهدف تسريع استكمال إجراءات اعتماد الصك.
- جاري العمل مع الجهات الحكومية ذات العلاقة على استكمال الإجراءات لاعتماد المخطط المبدئي لمشروع الصندوق.

Confidential

4. **تقرير عن أداء صندوق الاستثمار**

البند	نسبة التغير – كما في 30 يونيو 2026م
صندوق الفرنسي الشروق للتطوير العقاري	-2.55%
أداء المؤشر	لا ينطبق

*مقارنةً مع سعر الوحدة بالقيمة الاسمية

5. **تغيرات حدثت في شروط وأحكام الصناديق**

لا ينطبق

6. **أي معلومات أخرى من شأنها أن تمكن مالكي الوحدات من اتخاذ قرار مدروس ومبني على معلومات كافية بشأن أنشطة الصندوق**

لا يوجد معلومات إضافية.

7. **استثمارات في صناديق استثمار أخرى**

لا ينطبق

8. **العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق**

لا ينطبق

9. **أي بيانات ومعلومات أخرى أوجبت من لائحة صناديق الاستثمار**

لا ينطبق

10. **مدة إدارة الشخص المسجل كمدير للصندوق**

منذ تأسيس الصندوق.

11. **نسبة مصروفات الصناديق بنهاية العام والمتوسط المرجح لنسبة مصروفات كل الصناديق الرئيسة المستثمر فيها**

لا ينطبق

ج. مراجع الحسابات

شركة الدكتور محمد العمري وشركاه
برج مون تاور – الدور 7-8
7542 طريق الملك فهد – الرحمانية – الرياض - المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.bdoalamri.com

د. القوائم المالية

مرفق مع هذا التقرير القوائم المالية للصندوق كما في 30 يونيو 2026م. كما أن تقارير الصندوق متاحة عند الطلب وبدون مقابل.

Confidential

BSF Capital

صندوق الفرنسي الشروق للتطوير العقاري
(صندوق خاص مغلق)
(تُديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)

المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المُراجعة)
وتقرير فحص المراجع المستقل
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

صندوق الفرنسي الشروق للتطوير العقاري
(صندوق خاص مغلق تُديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
المعلومات المالية الأولية الموجزة (غير المُراجعة)
لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م

الفهرس **الصفحة**

التقرير عن فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة	١
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة	٢
قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات الأولية الموجزة	٤
قائمة التدفقات النقدية الأولية الموجزة	٥
إيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة	٦ - ١٤

الدكتور محمد العمري وشركاه
Dr. Mohamed Al-Amri & Co.

المركز الرئيس: برج القمر - الدور الثامن
ص.ب ٨٧٣٦ الرياض ١١٤٩٢
الرقم الموحد : ٤٢٥٤ ٠٠٢ ٩٢
فاكس : ٢٨٨٣ ٢٧٨ ١١ ٩٦٦+

تقرير فحص المراجع المستقل

إلى مالكي الوحدات في صندوق الفرنسي الشروق للتطوير العقاري

التقرير عن فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة

مقدمة

لقد قمنا بفحص قائمة المركز المالي الأولية الموجزة المرفقة صندوق الفرنسي الشروق للتطوير العقاري ("الصندوق") الذي تديره شركة بي اس اف كابيتال ("مدير الصندوق") كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، وقائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة، والتغيرات في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات، والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات التفسيرية الأخرى ("المعلومات المالية الأولية الموجزة"). ومدير الصندوق هو المسؤول عن إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وعرضها وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤ – "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية. وتتمثل مسؤوليتنا في إبداء استنتاج بشأن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة استناداً إلى فحصنا.

نطاق الفحص

لقد قمنا بفحصنا وفقاً للمعيار الدولي لارتباطات الفحص (٢٤١٠) "فحص المعلومات المالية الأولية المنفذ من قِبل المراجع المستقل للمنشأة" المعتمد في المملكة العربية السعودية. ويشتمل فحص المعلومات المالية الأولية على توجيه استفسارات، بشكل أساسي إلى المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات فحص أخرى. ويُعد الفحص أقل بكثير في نطاقه من المراجعة التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للمراجعة المعتمدة في المملكة العربية السعودية، وتبعاً لذلك فإنه لا يُمكّننا من الوصول إلى تأكيد بأننا سنصبح على دراية بجميع الأمور المهمة التي يمكن اكتشافها خلال أي من عمليات المراجعة. وبناءً عليه، فإننا لا نبدي أي رأي مراجعة.

الاستنتاج

استناداً إلى الفحص الذي قمنا به، فإنه لم ينم إلى علمنا ما يدعونا إلى الاعتقاد بأن المعلومات المالية الأولية الموجزة المرفقة غير مُعدَّة، من جميع الجوانب الجوهرية، وفقاً للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤ المعتمد في المملكة العربية السعودية.

أمر آخر

تم فحص المعلومات المالية الأولية الموجزة لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م من قبل مُراجع آخر أبدى استنتاجاً غير معدل بشأنها في ١٧ أغسطس ٢٠٢٥م.

عن شركة الدكتور محمد العمري وشركاه

د. محمد العمري وشركاه - محاسبون قانونيون
س.ت: ١٠١٠٤٣٣٩٨٢
Riyadh
Certified Public Accountant
Dr. Mohamed Al-Amri & Co.

أحمد بن فهد الجمعة
محاسب قانوني - ترخيص رقم ٦٢١

الرياض بتاريخ : ٠٥ ربيع الأول ١٤٤٨ هـ
الموافق : ١٨ أغسطس ٢٠٢٦م

صندوق الفرنسي الشروق للتطوير العقاري
(صندوق خاص مغلق تُديره شركة السعودي الفرنسي كابيتال)
قائمة المركز المالي الأولية الموجزة
(جميع المبالغ بـ﷼ ما لم يُذكر خلاف ذلك)

	إيضاح	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)
الموجودات			
موجودات متداولة			
نقد وما في حكمه	٦	٣,٦٦٦,٠٢١	٣,٢١٩,٦٣٥
موجودات أخرى		٧٧,٧٢٥	٨٦٠,٧٢٠
إجمالي الموجودات المتداولة		٣,٧٤٣,٧٤٦	٤,٠٨٠,٣٥٥
موجودات غير متداولة			
المخزون - ممتلكات عقارية	٧	٦٥٢,٠٦٢,٦٢٥	٦٤٢,٧٦٠,٨٦٥
إجمالي الموجودات غير المتداولة		٦٥٢,٠٦٢,٦٢٥	٦٤٢,٧٦٠,٨٦٥
إجمالي الموجودات		٦٥٥,٨٠٦,٣٧١	٦٤٦,٨٤١,٢٢٠
المطلوبات			
مطلوبات متداولة			
ذمم دائنة ومستحقات ومطلوبات أخرى	٨	١٤,٨١٥,٧٥٥	٩,٧٤٢,٩٥٧
الجزء المتداول من القروض	٩	١١٥,٩٦٨,٩٩٨	٤٣,٧٨٥,٦٣٤
إجمالي المطلوبات المتداولة		١٣٠,٧٨٤,٧٥٣	٥٣,٥٢٨,٥٩١
مطلوبات غير متداولة			
القروض	٩	١١١,٨٢٠,٨٢٤	١٧٥,١٤٢,٥٣٤
إجمالي المطلوبات غير المتداولة		١١١,٨٢٠,٨٢٤	١٧٥,١٤٢,٥٣٤
إجمالي المطلوبات		٢٤٢,٦٠٥,٥٧٧	٢٢٨,٦٧١,١٢٥
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات		٤١٣,٢٠٠,٧٩٤	٤١٨,١٧٠,٠٩٥
الوحدات المصدرة		٤٢,٤٠٠,٠٠٠	٤٢,٤٠٠,٠٠٠
حقوق الملكية لكل وحدة بـ﷼ - القيمة الدفترية	١٣	٩,٧٤٥٣	٩,٨٦٢٥
حقوق الملكية لكل وحدة بـ﷼ - القيمة العادلة	١٣	٩,٧٤٥٣	١٠,٠١٠٩

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

	ايضاح	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م
المصاريف			
رسوم الإدارة	١٠	**(١,٢٢٧,٠١٢)**	(١,١٨٠,٥٢٦)
أتعاب إدارية		**(٥٠,٠٠٠)**	(٥٠,٠٠٠)
أتعاب أمين الحفظ		**(٥٠,٠٠٠)**	(٥٠,٠٠٠)
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	١٠	**(٤٠,٠٠٠)**	(٤٠,٠٠٠)
الأتعاب المهنية		**(٢٤,٥٠٠)**	(١٠,٠٠٠)
أتعاب تقييم		**(٢٢,٥٠٠)**	(٢٢,٥٠٠)
أتعاب مراجعة		**(١٨,٧٥٠)**	(٢٠,٠٠٠)
مصاريف شركة ذات غرض خاص		**(٥,١٢٩)**	(١٨٥)
رسوم بنكية		**(١١٦)**	-
مصاريف أخرى		-	(٤٧٦)
خسارة الانخفاض في قيمة المخزون	٧	**(٣,٥٣١,٢٩٤)**	-
إجمالي المصاريف		**(٤,٩٦٩,٣٠١)**	(١,٣٧٣,٦٨٧)
صافي خسارة الفترة		**(٤,٩٦٩,٣٠١)**	(١,٣٧٣,٦٨٧)
الدخل الشامل الآخر للفترة		-	-
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة		**(٤,٩٦٩,٣٠١)**	(١,٣٧٣,٦٨٧)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات في بداية الفترة (المُراجعة)	٤١٨,١٧٠,٠٩٥	٤٢٠,٩١٠,٢١٩
التغيرات الناتجة عن العمليات		
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة	**(٤,٩٦٩,٣٠١)**	(١,٣٧٣,٦٨٧)
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات في نهاية الفترة (غير مُراجعة)	**٤١٣,٢٠٠,٧٩٤**	٤١٩,٥٣٦,٥٣٢

تتلخص معاملات الوحدات للفترة المنتهية في ٣٠ يونيو فيما يلي:

الوحدات في بداية ونهاية الفترة	**٤٢,٤٠٠,٠٠٠**	٤٢,٤٠٠,٠٠٠

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

	إيضاح	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م	لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
صافي خسارة الفترة		**(٤,٩٦٩,٣٠١)**	(١,٣٧٣,٦٨٧)
خسارة الانخفاض في قيمة المخزون	٧	**٣,٥٣١,٢٩٤**	-
		(١,٤٣٨,٠٠٧)	(١,٣٧٣,٦٨٧)
صافي التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية			
موجودات أخرى		**٧٨٢,٩٩٥**	١,٦١٩,٩٩٣
المخزون - ممتلكات عقارية		**(٣,٦٣٧,٨٩٢)**	(٣,٥٣٧,٠٤٧)
ذمم دائنة ومستحقات ومطلوبات أخرى		**٥,٠٧٢,٧٩٨**	(٦١٤,٧٤٢)
صافي النقد الناتج من /(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية		**٧٧٩,٨٩٤**	(٣,٩٠٥,٤٨٣)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
متحصلات من الاقتراض، صافية من الأتعاب	٩	**-**	٤,٠٤٩,٦٣٣
تكلفة تمويل مدفوعة على الاقتراض	٩	**(٣٣٣,٥٠٨)**	-
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية		**(٣٣٣,٥٠٨)**	٤,٠٤٩,٦٣٣
صافي التغير في النقد وما في حكمه		**٤٤٦,٣٨٦**	١٤٤,١٥٠
النقد وما في حكمه في بداية الفترة		**٣,٢١٩,٦٣٥**	٣,١٠٥,٣٥٩
النقد وما في حكمه، في نهاية الفترة	٦	**٣,٦٦٦,٠٢١**	٣,٢٤٩,٥٠٩
معاملات غير نقدية:			
تكلفة اقتراض مرسملة، صافي	٧	**٩,١٩٥,١٦٢**	٨,٩٩٧,٩٠٢

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ١٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

١ معلومات عامة

إن صندوق الفرنسي الشروق للتطوير العقاري ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري خاص مغلق. بدأ الصندوق عملياته في ٠٦ جمادى الآخرة ١٤٤٥هـ (الموافق ١٩ ديسمبر ٢٠٢٣). يُدار الصندوق من خلال اتفاقية بين شركة السعودي الفرنسي كابيتال ("مدير الصندوق" أو "السعودي الفرنسي كابيتال")، وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للبنك السعودي الفرنسي ("البنك")، تأسست في المملكة العربية السعودية والمستثمرين ("مالكي الوحدات"). تبلغ مدة الصندوق ثلاث سنوات، مع إمكانية التمديد لمدة سنتين (سنة واحدة في كل مرة) من قبل مدير الصندوق، وذلك فقط بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وإخطار هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات. إن الصندوق مسجل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بصفته مؤهلًا بموجب رقم التسجيل ٣١١٩٦٣٥٠٤٣٠٠١٣.

إن شركة نمو كابيتال هي أمين الحفظ للممتلكات العقارية ومشغّل الصندوق.

وبما أنه غير مسموح للصندوق نظاماً تملك ممتلكات عقارية في المملكة العربية السعودية، أنشأ أمين الحفظ شركة ذات غرض خاص (شركة فرصة الثالثة) وهي منشأة مسجلة في الرياض، المملكة العربية السعودية، في ٨ محرم ١٤٤٥هـ (الموافق ٢٦ يوليو ٢٠٢٣) بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٩٠٧١٢٨.

يتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في تحقيق نمو رأس المال على المدى المتوسط من خلال تطوير وإنشاء العقارات، ومن ثم بيعها والتخارج منها عند انتهاء مدة الصندوق، وذلك من أجل تعزيز النمو في رأس المال المستثمر في الصندوق والتوزيعات المستهدفة لمستثمري الصندوق.

يخضع الصندوق للوائح صناديق الاستثمار ("اللوائح") الصادرة عن هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ ذي الحجة ١٤٢٧هـ (الموافق ٢٤ ديسمبر ٢٠٠٦م) والمعدلة بقرار من مجلس إدارة هيئة السوق المالية بتاريخ ٣ جمادى الآخرة ١٤٤٧هـ (الموافق ٢٤ نوفمبر ٢٠٢٥مم)

فيما يلي تفاصيل حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات:

	مبلغ الاكتتاب	الخسائر المتراكمة	الإجمالي
الرصيد كما في بداية ١ يناير ٢٠٢٦م (مُراجع)	٤٢٤,٠٠٠,٠٠٠	(٥,٨٢٩,٩٠٥)	٤١٨,١٧٠,٠٩٥
صافي خسارة الفترة	-	(٤,٩٦٩,٣٠١)	(٤,٩٦٩,٣٠١)
الدخل الشامل الآخر	-	-	-
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة	-	(٤,٩٦٩,٣٠١)	(٤,٩٦٩,٣٠١)
الرصيد كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجع)	٤٢٤,٠٠٠,٠٠٠	(١٠,٧٩٩,٢٠٦)	٤١٣,٢٠٠,٧٩٤

	مبلغ الاكتتاب	الخسائر المتراكمة	الإجمالي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥م (مُراجع)	٤٢٤,٠٠٠,٠٠٠	(٣,٠٨٩,٧٨١)	٤٢٠,٩١٠,٢١٩
الاكتتاب العيني خلال الفترة	-	-	-
صافي الخسارة للسنة	-	(٢,٧٤٠,١٢٤)	(٢,٧٤٠,١٢٤)
الدخل الشامل الآخر	-	-	-
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	-	(٢,٧٤٠,١٢٤)	(٢,٧٤٠,١٢٤)
الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجع)	٤٢٤,٠٠٠,٠٠٠	(٥,٨٢٩,٩٠٥)	٤١٨,١٧٠,٠٩٥

٢ أساس الإعداد

٢-١ بيان الالتزام

أُعدّت هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة وفقًا للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٣٤، "التقرير المالي الأولي" المعتمد في المملكة العربية السعودية، والمعايير والإصدارات الأخرى الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، والأحكام المعمول بها في نظام صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية، وشروط وأحكام الصندوق.

٢ أساس الإعداد (تتمة)

٢-١ بيان الالتزام (تتمة)

لا تتضمن هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة في القوائم المالية السنوية، ولذلك يجب قراءتها بالتزامن مع القوائم المالية للصندوق للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م. ونتائج فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، لا تعد بالضرورة مؤشراً على النتائج التي يمكن توقعها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٦م.

٢-٢ أساس القياس

أُعِدَّت هذه القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس التكلفة التاريخية باستخدام أساس الاستحقاق المحاسبي، باستثناء المخزون المدرج بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل.

٢-٣ العملة الوظيفية وعملة العرض

تُعرض هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة بالريال السعودي (﷼)، وهو العملة الوظيفية وعملة العرض للصندوق. قُرّبت جميع المعلومات المالية المعروضة إلى أقرب (﷼).

٣ السياسات المحاسبية وسياسات إدارة المخاطر

تتوافق السياسات المحاسبية الجوهرية وسياسات إدارة المخاطر المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصح عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م، ما لم يُذكر خلاف ذلك في الإيضاح ٦ حول هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة

يتطلب إعداد المعلومات المالية الأولية الموجزة من الإدارة إجراء أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصاريف. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. تُراجع التقديرات والافتراضات الأساسية باستمرار، وتُثبت التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي تُعدّل فيها التقديرات والفترات المستقبلية التي تتأثر بها. تتوافق التقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة مع تلك المستخدمة والمفصح عنها في القوائم المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م.

الاستمرارية

تكبّد الصندوق صافي خسارة قدرها ٤,٩٧ مليون ﷼ خلال الفترة، وكما في ٢٠٢٦م يونيو ٢٠٢٦م، تجاوزت مطلوبات الصندوق المتداولة موجوداته المتداولة بمبلغ ١٢٧,٠٤ مليون ﷼. أجرى مدير الصندوق تقييمًا لقدرة الصندوق على الاستمرار كمنشأة مستمرة، آخذًا في الاعتبار وضعه المالي، وتدفقاته النقدية المتوقعة من بيع المخزون، وترتيبات التمويل المتاحة، بما في ذلك تمديد الاقتراضات الحالية للوفاء بالتزامات الصندوق عند استحقاقها. وبناءً على هذا التقييم، يرى مدير الصندوق أن الصندوق يمتلك الموارد اللازمة لمواصلة أعماله في المستقبل المنظور، وعليه، فقد تم إعداد القوائم المالية الأولية الموجزة على أساس الاستمرارية.

٥ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي طبقها الصندوق

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعايير المحاسبية التالية وتعديلاتها التي كانت سارية من الفترات التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٦م. خلص مدير الصندوق إلى أن التعديلات ليس لها أي تأثير على المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق.

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	سارية المفعول اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ والمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ - تصنيف وقياس الأدوات المالية	وهذه التعديلات: • توضح متطلبات توقيت إثبات وإلغاء إثبات لبعض الموجودات والمطلوبات المالية، مع استثناء جديد لبعض المطلوبات المالية التي تتم تسويتها من خلال نظام التحويل النقدي الإلكتروني؛ • تُوضح وتُضيف إرشادات إضافية لتقييم ما إذا كان الأصل المالي يستوفي معيار مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة فقط؛ • تضيف إفصاحات جديدة لبعض الأدوات ذات الشروط التعاقدية التي قد تُغير التدفقات النقدية (مثل بعض الأدوات ذات الخصائص المرتبطة بتحقيق أهداف البيئة والمجتمع والحوكمة)؛ و • تجري تحديثات على الإفصاحات الخاصة بأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.	١ يناير ٢٠٢٦م
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقرير المالي - المجلد ١١	تقتصر التحسينات السنوية على التعديلات التي تهدف إما إلى توضيح الصياغة اللفظية في أحد المعايير المحاسبية، أو تصحيح التبعات غير المقصودة والبسيطة نسبياً، أو معالجة حالات السهو والتعارض بين متطلبات المعايير المحاسبية، وتتعلق تعديلات عام ٢٠٢٤ بالمعايير التالية: • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ - تطبيق المعايير الدولية للتقرير المالي لأول مرة؛ • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات والإرشادات المصاحبة بشأن تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٧؛ • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ الأدوات المالية؛ • المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ القوائم المالية الموحدة؛ و • المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧ قائمة التدفقات النقدية.	١ يناير ٢٠٢٦م

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبّق مبكراً

فيما يلي قائمة بالمعايير والتفسيرات الصادرة التي يتوقع الصندوق بشكل معقول تطبيقها في المستقبل. ويعتزم الصندوق تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. لا يُتوقع أن يكون لهذه التعديلات والمعايير، باستثناء المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨، أي تأثير جوهري على المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق.

٥ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي لم تصبح سارية بعد ولم تُطبّق مبكراً (تتمة)

المعيار والتفسير والتعديلات	الوصف	سارية المفعول اعتباراً من الفترات التي تبدأ في أو بعد
المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية	يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ توجيهاً بشأن البنود الواردة في قائمة الربح أو الخسارة المصنفة إلى خمس فئات: التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية، وضرائب الدخل، والعمليات غير المستمرة. كما يُعرّف مجموعة متفرعة من التدابير المتعلقة بالأداء المالي للمنشأة على أنها "مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة". يجب أن تُوصف الإجماليات والإجماليات الفرعية والبنود المعروضة في القوائم المالية الأساسية والبنود المفصح عنها في الإيضاحات بطريقة تمثل خصائص البند. يتطلب تصنيف فروقات صرف العملات الأجنبية في نفس الفئة التي يُصنف فيها الدخل والمصاريف من البنود التي نتج عنها فروقات صرف العملات الأجنبية.	١ يناير ٢٠٢٧م
تعديلات على المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٠ والمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢٨ - بيع الموجودات أو المساهمة بها بين المنشأة المستثمرة ومنشأتها الزميلة أو مشروعها المشترك	ينطبق الإثبات الجزئي للربح أو الخسارة للمعاملات بين المستثمر ومنشأته الزميلة أو مشروعه المشترك فقط على الربح أو الخسارة الناتجة عن بيع الموجودات أو المساهمة بها التي لا تشكل نشاطاً تجارياً كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣ "تجميع الأعمال" ويثبت بالكامل الربح أو الخسارة الناتجة عن البيع أو المساهمة في منشأة زميلة أو مشروع مشترك للموجودات التي تشكل نشاطاً تجارياً كما هو محدد في المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٣.	تاريخ السريان مؤجل إلى أجل غير مسمى
تعديلات على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢١: آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالتحويل إلى عملة عرض ذات تضخم جامح	توضح هذه التعديلات كيفية تحويل الشركات للقوائم المالية من عملة غير متضخمة إلى عملة ذات تضخم جامح.	١ يناير ٢٠٢٧م

يحل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ "العرض والإفصاح في القوائم المالية" محل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١ "عرض القوائم المالية" ويسري على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٧. لم يطبق الصندوق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ مبكراً عند إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة. يُقيّم مدير الصندوق حاليًا التأثير المتوقع لتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ على القوائم المالية للصندوق. يرد أدناه التقييم الأولي الذي يشمل المجالات الرئيسية الأربعة التي أدخلها المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨. يخضع هذا التقييم للتغيير مع استكمال الصندوق لمشروع الانتقال قبل تاريخ سريان المعيار.

أ. هيكل قائمة الربح أو الخسارة

يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تصنيف الدخل والمصاريف إلى خمس فئات: التشغيلية، والاستثمارية، والتمويلية، وضرائب الدخل، والعمليات غير المستمرة. كما يُدخل المعيار إجماليين فرعيين إلزاميّين: الربح أو الخسارة التشغيلية، والربح أو الخسارة قبل التمويل وضرائب الدخل. يُحدّد التصنيف بناءً على الأنشطة التجارية الرئيسية للمنشأة.

وقد أقر الصندوق أن نشاطه التجاري الرئيسي هو الاستحواذ وتطوير وبيع العقارات بهدف تحقيق نمو رأسمالي لمالكي الوحدات. وبناءً على ذلك، من المتوقع أن تُصنّف المصاريف المتكبدة في تنفيذ هذه الأنشطة، بما في ذلك رسوم الإدارة وأتعاب الحفظ والأتعاب الإدارية وغيرها من المصاريف التشغيلية المتعلقة بالمشروع، ضمن فئة التشغيل.

لا يُثبت الصندوق حاليًا أي دخل استثماري أو مصاريف تمويل في قائمة الربح أو الخسارة. تُرسمل تكاليف الاقتراض كجزء من تكلفة المخزون وفقًا للمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢٣ ، وبالتالي فهي لا تشكل جزءًا من الربح أو الخسارة. وبناءً على ذلك، لا يتوقع الصندوق أن يكون للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تأثير جوهري على تصنيف الدخل والمصاريف. من المتوقع أن يكون التأثير الرئيسي متعلقاً بالعرض والتسمية والإجماليات الفرعية الإلزامية ضمن قائمة الربح أو الخسارة بدلاً من إثبات أو قياس الموجودات أو المطلوبات أو الدخل أو المصاريف.

٥ المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة (تتمة)

ب. مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة

مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة هي إجماليات فرعية للدخل والمصاريف بخلاف تلك المحددة في المعايير الدولية للتقرير المالي، تُستخدم في الإفصاحات العامة خارج القوائم المالية لعرض وجهة نظر الإدارة بشأن جانب من جوانب الأداء المالي للصندوق. يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ من المنشآت الإفصاح عن التسويات بين هذه المقاييس والإجمالي الفرعي الأكثر قابلية للمقارنة مباشرةً وفقًا للمعايير الدولية للتقرير المالي.

راجع الصندوق إفصاحاته الخارجية الحالية، بما في ذلك التقارير المقدمة إلى مالكي الوحدات، ولم يحدد أي مقاييس أداء تُطابق تعريف مقياس الأداء المحدد من قبل الإدارة بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨. وبناءً على ذلك، لا يُتوقع حاليًا أي إفصاحات إضافية بشأن مقاييس الأداء التي تحددها الإدارة عند تطبيق المعيار. وسيواصل الصندوق مراقبة تقاريره الخارجية قبل تاريخ السريان.

ج. مبادئ التجميع والتفصيل

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ مبادئ محسّنة لتجميع وتفصيل المعلومات الواردة في القوائم المالية الأساسية والإيضاحات المرفقة بها استنادًا إلى الخصائص المشتركة أو المتباينة. كما يقدم المعيار إرشادات أكثر تحديدًا بشأن تسمية ووصف البنود واستخدام الأوصاف العامة مثل «أخرى».

يُقيّم الصندوق حالياً قوائمه المالية الأساسية والإفصاحات الواردة في الملاحظات وفقاً لمبادئ العرض الجديدة هذه. بناءً على التقييم الذي أُجري حتى الآن، من المتوقع أن يؤدي المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ إلى مزيد من التفصيل والوصف المُحسّن للبنود؛ ومع ذلك، لا يُتوقع حالياً أن يكون لذلك أي تأثير جوهري على الوضع المالي للصندوق أو أدائه المالي أو حقوق الملكية.

د. التعديلات التبعية على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧

يُدخل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨ تعديلات تبعية على المعيار الدولي للمحاسبة رقم ٧ قائمة التدفقات النقدية، بما في ذلك اشتراط قيام المنشآت التي تطبق الطريقة غير المباشرة بالتسوية انطلاقاً من الربح أو الخسارة التشغيلية بدلاً من الربح أو الخسارة. كما تعمل هذه التعديلات على مواءمة تصنيف بعض التدفقات النقدية مع الفئات الجديدة التي أدخلها المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨.

يُقيّم الصندوق حاليًا تأثير هذه التعديلات على قائمة تدفقاته النقدية. وبناءً على التقييم الأولي، لا يتوقع الصندوق أي تغييرات جوهرية في تصنيف تدفقاته النقدية. ومع ذلك، قد يتغير عرض التسوية في قائمة التدفقات النقدية بعد تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٨.

٦ النقد وما في حكمه

يتألف النقد وما في حكمه مما يلي:

	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)
رصيد بنكي (إيضاح ١٠)	١,٣٣٣,٧٨٥	٩٣٢,٢٩٣
المرابحة لدى البنوك (إيضاح ١٠)	٢,٣٣٢,٢٣٦	٢,٢٨٧,٣٤٢
	٣,٦٦٦,٠٢١	٣,٢١٩,٦٣٥

أجرى مدير الصندوق مراجعة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ٩ وبناءً على هذا التقييم، تبين أن أثر مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة على القيمة الدفترية للنقد وما في حكمه غير جوهري، لأن الأرصدة محتفظ بها لدى مؤسسات مالية (A١ حسب تصنيف وكالة موديز لخدمات المستثمرين) وبالتالي لم تُثبت أي خسائر ائتمانية متوقعة في هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة.

٧ المخزون - الممتلكات العقارية

اشترى الصندوق أرضاً يجري تطويرها تمهيداً لبيعها لاحقاً كقطع أراضٍ سكنية. تبلغ مساحة الأرض ٥٥٠,٩٥٦,٤٦ مترًا مربعًا، وتقع في حي الشروق في جدة. وقد تم رهن الأرض كضمان مقابل الاقتراض الذي صل عليه الصندوق من البنك.

فيما يلي ملخص تكوين موجودات حق الاستخدام كما في تاريخ التقرير:

	تكلفة الأرض	تكلفة أعمال قيد التنفيذ	الإجمالي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٦م (مُراجع)	**٥٨٦,٧٦٨,٦٣٠**	**٥٥,٩٩٢,٢٣٥**	**٦٤٢,٧٦٠,٨٦٥**
إضافة خلال الفترة:			
مبالغ مرسملة خلال الفترة			
- رسوم الإدارة (انظر إيضاح ١٠)	-	٣,٦٨١,٠٣٦	٣,٦٨١,٠٣٦
- تكلفة الاقتراض (انظر إيضاح ١٠)	-	٩,١٥٠,٢٦٨	٩,١٥٠,٢٦٨
- تكلفة التطوير	-	١,٠٠٠	١,٠٠٠
- أتعاب الوساطة (انظر إيضاح ١٠)		٧٥٠	٧٥٠
خسائر انخفاض في قيمة مخزون	-	**(٣,٥٣١,٢٩٤)**	**(٣,٥٣١,٢٩٤)**
القيمة الدفترية كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)	**٥٨٦,٧٦٨,٦٣٠**	**٦٥,٢٩٣,٩٩٥**	**٦٥٢,٠٦٢,٦٢٥**

	تكلفة الأرض	تكلفة أعمال قيد التنفيذ	الإجمالي
الرصيد كما في ١ يناير ٢٠٢٥م (مُراجع)	٥٨٦,٧٦٨,٦٣٠	٣٠,٧٠١,٩٢٢	٦١٧,٤٧٠,٥٥
مبالغ مرسملة خلال الفترة			
- تكلفة الاقتراض، صافي	-	١٨,٢٦١,٣٣٤	٢٦,٥٨٤
- أتعاب إدارة	-	٧,٠٠١,٩٦٣	٣,٥٤١,٥٧٧
- تكلفة التطوير	-	٢٧,٠١٦	١٢,٥٦٦,٠٦٣
القيمة الدفترية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)	٥٨٦,٧٦٨,٦٣٠	٥٥,٩٩٢,٢٣٥	٦٤٢,٧٦٠,٨٦٥

كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، بلغ متوسط القيمة العادلة للمخزون - الممتلكات العقارية المذكورة أعلاه حسب تقديرات اثنين من المقيّمين المستقلين ٦٥٢,٠٦ مليون ﷼ (٢٠٢٥م: ٦٤٩,٠٥ مليون ﷼).

حدّد المقيمين المعتمدين من تقييم القيمة للممتلكات العقارية وفقاً لأنظمة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وبما يتفق مع معايير مجلس معايير التقييم الدولية ومعايير التقييم الدولية. تُصَّنف القيمة العادلة للممتلكات العقارية للصندوق ضمن المستوى ٣.

فيما يلي الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للممتلكات العقارية:

المُقيّم:	**الافتراضات الرئيسية**	**كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م القيم العادلة (غير مُراجعة)**	**كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م القيمة العادلة (مُراجعة)**
شركة أبعاد وشركاه	معدل الخصم: ١٠,٩٣٪	**٧٠٤,٤٢٥,٢٥٠**	٦٩١,٦٠٤,٥٣٠
سنشري ٢١ للتقييم العقاري	معدل الخصم: ١٠,١٠٪	**٥٩٩,٧٠٠,٠٠٠**	٦٠٦,٥٠٠,٠٠٠
متوسط القيمة العادلة		**٦٥٢,٠٦٢,٦٢٥**	٦٤٩,٠٥٢,٢٦٥

٨ الذمم الدائنة والمستحقات والمطلوبات الأخرى

	إيضاح	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)
رسوم الإدارة المستحقة	١٠	١٤,٤٤٣,٩٩٩	٩,٥٣٥,٩٥١
أتعاب حفظ مستحقة		١٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
أتعاب إدارية مستحقة		١٠٠,٠٠٠	٥٠,٠٠٠
أتعاب مراجعة مستحقة		١٨,٧٥٠	٢٧,٥٠٠
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة مستحقة	١٠	٤٠,٠٠٠	-
أتعاب مهنية واستشارية مستحقة الدفع		٧٥,٥٠٠	٥١,٠٠٠
أتعاب تقييم مستحقة		٢٢,٥٠٠	١٨,٥٠٠
أتعاب شركة ذات غرض خاص مستحقة		١٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠
ذمم دائنة أخرى		٦	٦
		١٤,٨١٥,٧٥٥	٩,٧٤٢,٩٥٧

٩ القروض

يمثل هذا تمويلاً متوافقاً مع أحكام الشريعة الإسلامية تم الحصول عليه من بنك محلي (البنك السعودي الفرنسي)، وقد استُخدم لتمويل الاستحواذ على مخزون العقارات وتطويره، وذلك كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح (٧) المرفق بهذه المعلومات المالية الأولية الموجزة. يتضمن التمويل الإسلامي بيع وشراء السلع مع البنك وفقاً لشروط متفق عليها بين الطرفين. يتعين على الصندوق سداد أصل القرض على خمس دفعات نصف سنوية تبدأ من ٣١ أكتوبر ٢٠٢٦م حتى ٣١ أكتوبر ٢٠٢٨م. يحمل الاقتراض معدل ربح سايبور + ٢,٥٪. يبلغ إجمالي تسهيل التمويل المعتمد المتاح للصندوق ٣٦٥,٦٥ مليون ﷼. كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م، كان الصندوق ملتزمًا بتعهدات الدين.

	إيضاح	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)
تمويل التورق	٩-١	٢٢٧,٧٨٩,٨٢٢	٢١٨,٩٢٨,١٦٨
يُخصم: الجزء المتداول		(١١٥,٩٦٨,٩٩٨)	(٤٣,٧٨٥,٦٣٤)
		١١١,٨٢٠,٨٢٤	١٧٥,١٤٢,٥٣٤

٩-١ فيما يلي جدول الحركة في تمويل التورق ومصروف العمولة الخاصة المستحق:

	إيضاح	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)
الرصيد الافتتاحي			
الرصيد كما في ١ يناير		٢١٨,٩٢٨,١٦٨	١٩٦,٥٤١,٣٥٣
الإضافة خلال السنة / الفترة		-	٤,٠٤٩,٦٣٣
رسوم ترتيب القرض		-	-
إطفاء رسوم ترتيب القرض المرسملة	٧ و ١٠	١,٢٤٠,٦٨٩	٢,٥٠١,٩٤١
تكلفة تمويل على القرض المرسمل	٧ و ١٠	٧,٩٥٤,٤٧٣	١٥,٨٣٥,٢٤١
تكلفة التمويل على القرض المدفوع	١٠	(٣٣٣,٥٠٨)	-
الرصيد كما في ٣٠ يونيو		٢٢٧,٧٨٩,٨٢٢	٢١٨,٩٢٨,١٦٨

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تعتبر الأطراف ذات علاقة في حال كان لدى أحد الأطراف القدرة على التحكم بالطرف الأخر أو يمارس عليه تأثير جوهري في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية. عند النظر في كل علاقة محتملة بين الأطراف ذات العلاقة، يتم توجيه الانتباه إلى جوهر العلاقة، وليس فقط إلى الشكل القانوني.

تشمل الأطراف ذوي العلاقة شركة السعودي الفرنسي كابيتال والبنك السعودي الفرنسي (البنك ومساهم مدير الصندوق)، ومجلس إدارة الصندوق، والشركات الشقيقة لمدير الصندوق، والصناديق التي يديرها مدير الصندوق ومالكي الوحدات الرئيسيين.

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

يتعامل الصندوق في سياق أنشطته العادية مع الأطراف ذات العلاقة. فيما يلي معاملات الأطراف ذات العلاقة للفترات المنتهية وأرصدتها:

		مبالغ المعاملات إيرادات/ (مصاريف) المقبوضات/(المدفوعات)		الرصيد المدين/ (الدائن)	
اسم الطرف ذي العلاقة	**طبيعة المعاملات**	**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م**	**لفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢٥م**	**كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)**	**كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)**
مجلس الإدارة	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	(٤٠,٠٠٠)	(٤٠,٠٠٠)	-	-
شركة السعودي الفرنسي كابيتال	رسوم إدارة (مصروفة ومرسملة)	(٤,٩٠٨,٠٤٨)	(٤,٧٢٢,١٠٣)	(١٤,٤٤٣,٩٩٩)	(٩,٥٣٥,٩٥١)
البنك السعودي الفرنسي	نقد وما في حكمه	-	-	١,٣٣٣,٧٨٥	٩٣٢,٢٩٣
	ودائع مرابحة مودعة، صافي	-	-	-	-
	دخل عمولة خاصة على ودائع المرابحة - مرسملة	٤٤,٨٩٤	٣١,١١٤		-
	ودائع المرابحة	-	-	٢,٣٣٢,٢٣٦	٢,٢٨٧,٣٤٢
	ودائع مرابحة مودعة، بما في ذلك الدخل	(٢٧,٦٦٠,٨٤٨)	-	-	-
	ودائع مرابحة مستحقة، بما في ذلك الدخل	٢٧,٦١٥,٩٥٤	-	-	-
	تكلفة تمويل على القروض - مرسملة	(٩,١٩٥,١٦٢)	(٨,٩٩٧,٩٠٢)	-	-
	القروض	-	٤,٠٤٩,٦٣٣	(٢١٨,٩٢٨,١٦٨)	(٢١٨,٩٢٨,١٦٨)
	تكلفة تمويل على القروض المرسملة المدفوعة	(٣٣٣,٥٠٨)	-	-	-
	أتعاب الوساطة	(٧٥٠)	-	-	-

١١ الارتباطات والالتزامات المحتملة

لم تكن هناك أي ارتباطات أو التزامات محتملة على الصندوق أو مدير الصندوق حتى تاريخ ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م قد يكون لها تأثير على المعلومات المالية الأولية الموجزة للصندوق.

١٢ القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية التي لا تقاس بالقيمة العادلة تُمثّل تقريبًا معقولًا للقيمة العادلة. تُصنّف القيمة العادلة للممتلكات العقارية للمخزون ضمن المستوى الثالث.

١٣ الأثر على قيمة حقوق الملكية إذا تم تقييم المخزون - الممتلكات العقارية بالقيمة العادلة

	إيضاح	**كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)**	**كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)**
القيمة العادلة للمخزون - الممتلكات العقارية	٧	٦٥٢,٠٦٢,٦٢٥	٦٤٩,٠٥٢,٢٦٥
يُخصم: القيمة الدفترية للمخزون - الممتلكات العقارية	٧	(٦٥٢,٠٦٢,٦٢٥)	(٦٤٢,٧٦٠,٨٦٥)
(انخفاض) / زيادة في صافي الموجودات (حقوق الملكية)		-	٦,٢٩١,٤٠٠
الوحدات قيد الإصدار (بالعدد)		٤٢,٤٠٠,٠٠٠	٤٢,٤٠٠,٠٠٠
حقوق الملكية الإضافية لكل وحدة بناءً على القيمة العادلة		-	٠,١٤٨٤

١٣ الأثر على قيمة حقوق الملكية إذا تم تقييم المخزون - الممتلكات العقارية بالقيمة العادلة (تتمة)

	كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م (غير مُراجعة)	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٥م (مُراجعة)
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات قبل تعديل القيمة العادلة	**٤١٣,٢٠٠,٧٩٤**	٤١٨,١٧٠,٠٩٥
(انخفاض) / زيادة في حقوق الملكية بسبب تعديل القيمة العادلة	-	٦,٢٩١,٤٠٠
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة	**٤١٣,٢٠٠,٧٩٤**	٤٢٤,٤٦١,٤٩٥
حقوق الملكية العائدة إلى كل وحدة		
حقوق الملكية لكل وحدة قبل تعديل القيمة العادلة	**٩,٧٤٥٣**	٩,٨٦٢٥
الزيادة في حقوق الملكية لكل وحدة بناءً على القيمة العادلة	-	٠,١٤٨٤
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الوحدات بعد تعديل القيمة العادلة	**٩,٧٤٥٣**	١٠,٠١٠٩

١٤ الأحداث اللاحقة

حتى تاريخ اعتماد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة، لم تكن هناك أي أحداث لاحقة هامة تتطلب الإفصاح عنها أو تعديلها.

١٥ آخر يوم للتقييم

كان آخر يوم للتقييم لغرض إعداد هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة للفترة المنتهية هو ٣٠ يونيو ٢٠٢٦م.

١٦ الأرقام المقارنة

أُعيد تصنيف بعض الأرقام المقارنة لتتوافق مع عرض السنة الحالية.

إن المصاريف التي كانت مدرجة سابقاً تحت بند "مصاريف أخرى" في الإيضاحات حول المعلومات المالية الأولية الموجزة، تُعرض الآن بشكل منفصل في قائمة الدخل الشامل الأولية الموجزة.

١٧ الموافقة على المعلومات المالية الأولية الموجزة

وافق مجلس إدارة الصندوق على هذه المعلومات المالية الأولية الموجزة واعتمد إصدارها بتاريخ ١٧ اغسطس ٢٠٢٦م (الموافق ٠٤ ربيع الأول ١٤٤٨هـ).